

# PRINCIPIO REGISTRAL. TRACTO SUCESIVO<sup>1</sup>

## REGISTRATION PRINCIPLE. SUCCESSIVE TRACT

Por *Florencia D. Cáceres Armas*<sup>(\*)</sup>

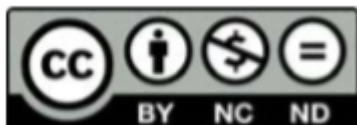
*Benjamín Tejerina*<sup>(\*\*)</sup>

**Resumen:** El presente trabajo se estructura sobre el principio de Tracto Sucesivo por presentar una situación sui generis en el Derecho Inmobiliario. Tomando como punto de partida la ley 17.801, se tratarán el origen del principio, su significado en el ordenamiento jurídico, y su vinculación con la legitimación del derecho. Igualmente se analizan la composición del principio (tracto formal y sustancial) y contenido. Finalmente se puntualiza el fenómeno del tracto sucesivo junto con las diversas teorías que giran en torno a él.

**Palabras claves:** Principios registrales – tracto sucesivo – nemo plus iuris

**Abstract:** The present work is structured on the principle of Successive Tract by presenting a sui generis situation in Real Estate Law. Taking as a starting point Law 17,801, the origin of the principle, its meaning in the legal system, and its link with the legitimization of the law will be discussed. The composition of the principle (formal and substantial tract) and content are also analyzed. Finally the phenomenon of the successive tract is punctuated together with the various theories that revolve around it.

**Keywords:** Registry principles tract – successive tract – nemo plus iuris



Artículo publicado bajo Licencia Creative Commons Atribución-No Comercial-Sin

Derivar. © Universidad Católica de Córdoba

DOI [http://dx.doi.org/10.22529/adc.2019\(13\)08](http://dx.doi.org/10.22529/adc.2019(13)08)

<sup>1</sup> Artículo recibido el 5 de agosto y aprobado para su publicación el 19 de noviembre de 2019.

<sup>(\*)</sup> Abogada - Notaria - Martillera y Corredora Pública. Máster en Dirección de RR.HH. EAE Business School. Madrid, España. Especialización en Mediación. Colegio de Abogados de Córdoba, Argentina. Diplomatura en Contratos y Sociedades. Universidad Notarial Argentina. Curso de Posgrado en Derecho Registral en el Código Civil y Comercial de la Nación. Universidad Católica de Córdoba. Adscripción en la cátedra de Práctica Notarial. Universidad Católica de Córdoba. Mail: [florencia.caceresarmas@gmail.com](mailto:florencia.caceresarmas@gmail.com)

<sup>(\*\*)</sup> Notario y Abogado. Universidad Católica de Córdoba. Miembro de Wallace & Tejerina Abogados. Ciudad de Almagro, Jurisdicción Río III – Córdoba. Experto en Liderazgo Político. Universidad Complutense de Madrid - Madrid, España. Posgrado en Derecho Registral. Nuevo CCCN. Universidad Católica de Córdoba. Mail: [benjamintejerina@wallacetejerina.com](mailto:benjamintejerina@wallacetejerina.com)

## **Introducción**

A través del presente trabajo trataremos el principio de Tracto Sucesivo por presentar una situación *sui generis* en el Derecho Inmobiliario, partiendo de la ley registral 17.801, que se encuentra estructurada sobre la base de una serie de principios que, si bien no están establecidos en forma expresa, se deducen de su articulado. De esta manera nos centraremos en uno dichos principios, el Tracto Sucesivo.

Para la inscripción de los inmuebles, títulos y derechos reales en el Registro de la Propiedad, se requiere como elemento esencial la legalización de la transmisión de bienes inmuebles. El tracto sucesivo es el principio que tiene a su cargo sostener la conexión entre las adquisiciones y las trasmisiones de derechos reales, para que formen la continuidad perfecta en orden al tiempo.

Por otra parte, es menester destacar que, para poder otorgar un acto de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, el escribano o funcionario público deberá tener a la vista el título inscripto y la certificación expedida a tal efecto por el Registro, en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las constancias registradas.

Nuestro objetivo en este trabajo es abordar la importancia práctica de este principio, y la seguridad jurídica que otorga obedeciendo al concepto de causalidad, pues no puede inscribirse un acto si no está inscripto previamente el que da origen.

## **El Principio Registral del Tracto Sucesivo**

### **Significado común del vocablo y significado técnico.**

Nuestra ley registral 17.801, está estructurada sobre la base de una serie de principios que, si bien no están establecidos en forma expresa, se deducen de su articulado. Entre los cuales encontramos el principio de tracto sucesivo.

Antes de comenzar con el análisis, es menester señalar el significado jurídico del vocablo “tracto”, que proviene del latín *tractus*, se emplea para representar el espacio que media

entre dos lugares, como así también un lapso de tiempo, es decir una noción dirigida a representar la distancia existente físicamente entre dos lugares, o entre dos puntos que se ubican en el tiempo.

El vocablo ha pasado al ordenamiento jurídico, adquiriendo significados técnicos que, aunque se vinculan con el sentido originario, no coinciden exactamente con él. En cuanto al tracto y los derechos reales, podemos decir que, en el terreno de los derechos reales, y en el campo del derecho registral, los juristas emplean el vocablo tracto, para referirse con él al encadenamiento que existe entre las sucesivas titularidades del derecho que se ejercita sobre una cosa dada. Por uno de esos curiosos cambios que se producen en el significado de las palabras, la primitiva idea de “tracto” como “espacio” que separa dos puntos, se convierte en la idea de “continuidad” o enlace entre los puntos que estaban separados, de manera que se deja de prestar atención al tramo de la situación jurídica que se encuentra entre las distintas titularidades del derecho real, y se privilegia la “sucesión encadenada” e ininterrumpida de esas titularidades.

#### Tracto y legitimación.

Corresponde distinguir entre tracto y legitimación. Cuando hablamos de tracto sucesivo sustancial, este, se reduce a la exigencia de que quien transmite sea titular del derecho. La legitimación, requiere algo más, y es que el titular este legitimado para disponer de ese derecho. Así por ejemplo, si sobre el titular pesa un inhabilitación, no podrá disponer del bien. Adviértase, además, que los denominados incapaces de hecho no pueden disponer por sí, y que en tal caso las personas legitimadas son los “representantes” legales del incapaz. Pero, tanto en el caso de la representación necesaria de los incapaces, como en la representación voluntaria, la legitimación dimana de la persona titular del derecho, pues se considera a los actos del representante como actos de la persona representada, de manera que en esas transmisiones se cumple con el requisito sustancial de continuidad en el tracto.

A su vez, para que actúe el tracto, es necesario que el inmueble este matriculado. Esto implica según lo indica el artículo 14 de la ley 17.801, que, matriculado un inmueble, en los

lugares correspondientes del folio se registrarán: a) las posteriores transmisiones de dominio, b) las hipotecas, otros derechos reales y demás limitaciones que se relacionen con el dominio, c) las cancelaciones o extinciones que correspondan, d) las constancias de las certificaciones expedidas.

Los asientos mencionados en los incisos precedentes, se llevarán por escrito orden cronológico que impida intercalaciones entre los de su misma especie y en la forma que expresa el art 12 de la misma ley., en cuanto fuere compatible, con la debida especificación de las circunstancias particulares que resulten de los respectivos documentos, especialmente con relación al derecho que se inscriba.

En definitiva, se trata de establecer la continuidad registral de titularidades, es decir, el perfecto encadenamiento que produzca desde el titular actual, a través de cada uno de sus antecesores, hasta la persona que era titular del derecho en el momento de matricularse el inmueble, de modo tal que se refleje la historia jurídica del inmueble.

#### División del Tracto

A su vez, podemos distinguir entre tracto horizontal y tracto vertical, donde el primero, se refiere a la situación jurídica de cada una de las titularidades. El mismo se verifica en las anotaciones realizadas en la matrícula, relacionándose estas con el titular actual. Por ejemplo, un embargo debe ir a nombre del titular. El tracto vertical, también llamado histórico, es aquel que lo notamos como una línea vertical, una cadena sucesiva de actos que nos llevan a la titularidad actual (es una relación antecedente-consecuente). Este tracto corresponde al derecho de dominio.

#### Tracto sustancial y su funcionamiento

El tracto sucesivo, es el requisito que establece la continuidad registral de titularidades, es decir el perfecto encadenamiento que conduzca desde el titular actual, a través de cada uno de sus antecesores, hasta la persona que era titular del derecho en el momento de matricular el inmueble, de modo tal que se refleje íntegramente, la historia jurídica de la finca.

Cuando se desee practicar un nuevo asiento, este debe encontrar su apoyo en el anterior, es decir debe emanar de quien figura como titular inscripto, de lo contrario, el registrador no podrá como regla general, dar cabida al documento.

Cuando hablamos de sucesivo, hay sucesión siempre que se transmita de una persona, sujeto de derecho, a otra persona sujeto de derecho, se transmite una relación jurídica, en este caso, hay sucesión (tracto sucesivo). Se hace alusión al traspaso de los derechos reales, de un sujeto a otro, pero es el registro, quien debe reflejar las distintas relaciones jurídicas que existan en relación a los bienes, debe reflejar las sucesiones, transmisiones, para que en todo momento podamos conocer, el historial jurídico del inmueble, el cual debe estar debida y lógicamente concatenado. Toda mutación, debe estar fundada, debidamente anclada, la ley exige un encadenamiento lógico que además es cronológico. Con esto se pretende también afianzar el principio *nemo plus iuris*, establecido en el artículo 399 del código civil y comercial de la nación, el cual establece que nadie puede transmitir a otro un derecho mejor o más extenso que el que gozaba, y así también a la inversa, nadie puede adquirir un derecho mejor y más extenso que el que tenía aquel de quien adquiere.

El principio de tracto sucesivo está reflejado en el art. 15, donde la formulación parte de una premisa negativa: “no se registrará documento en el que aparezca como titular de derechos una persona distinta de la que figure en la inscripción precedente. De los asientos existentes en cada folio deberán resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones”.

Esto implica, que este principio, da una facultad de impedimento para que no ingrese al registro, un documento en el cual no se cumpla con el tracto sucesivo, se exige el encadenamiento de las sucesivas titularidades dominiales pero no solo esas titularidades, se deben controlar sino la totalidad de registraciones, inscripciones y modificaciones, que podrán ser cancelaciones, constituciones, adquisiciones, extinciones que se refieren a un mismo inmueble.

Como lo establece Ventura, lo importante es que quien transmita o constituya el derecho sea el titular real del mismo, así como quien lo adquiera o a cuyo favor se constituya sea quien tenga efectivamente derecho a ello.

### Contenido del Tracto

Para López de Zavalía, el artículo 15 de la ley 17.801 antes mencionado, trata tres subprincipios: el principio de identidad, continuidad y previa inscripción.

En cuanto al principio de identidad, es aquel al cual se refiere la primer parte del artículo, exige que quien figure como inscripto sea solo quien pueda disponer de ese derecho; y nos hace notar que el escribano, para autorizar actos dinamizantes de derechos reales, necesita tener a la vista el titulo inscripto y el certificado, para con ellos poder corroborar el encadenamiento. Ello implica una coincidencia entre quien aparezca en el documento como titular del derecho y quien el registro publicita como titular. Como así también implica la coincidencia en lo que respecta al objeto o motivo de disposición y al derecho o causa que se dispone en el documento a inscribir.

El principio de continuidad, es aquel que remite a la segunda parte del artículo, en virtud de lo cual el tracto no solo se refiere al encadenamiento de titularidades sino también a que exista una relación directa entre el asiento sustancial (correspondiente al dominio) y todos los demás asientos que se practiquen y esa relación hace a la identidad, ya mencionada, a la especialidad y a la prioridad. Cada anotación jurídica se va a reflejar en el registro con un asiento propio, exclusivo para esa mutación. De tal manera que, leyendo el folio, va haber una serie de asientos como eslabones de una cadena que llevan a un asiento final. Constituye la proyección de la identidad, que llega a la continuidad.

Respecto al principio de previa inscripción, está vinculado, porque para poder disponer del inmueble, primero tendrá que estar inscripto. En caso de adquirir por usucapión, debe dirigirse al juez para obtener la declaración y luego con la misma, inscribir el inmueble, luego de ello, podrá disponer, ya que el inmueble estaba a nombre del anterior propietario usucapido. La previa inscripción es un aspecto formal, yo no dejo de ser dueño, por el hecho de no estar registrado, soy titular real pero no registral.

Los principios identidad y continuidad se sintetizan en la historia jurídica de cada inmueble, y constituyen la base de otros principios no menos importantes como son los de fe pública y de legitimación registral.

Moisset de Espanes dice que, la usucapión es una excepción al tracto sucesivo, por que quien adquiere no lo hace del anterior propietario y por ser originario lo obtiene libre de vicios y gravámenes, y dice que está claro que no se está respetando el *nemo plus iuris*, ya que este se aplica para las adquisiciones derivadas, no rige para las adquisiciones originarias.

El requisito de tracto sucesivo no solo se refiere a la transmisión de la titularidad del dominio pleno, sino también a la constitución de derechos reales desmembrados o accesorios, como la hipoteca o el usufructo, que deberán apoyarse en la titularidad de la persona que dispone del derecho.

La exigencia de que cada nueva inscripción se base en un acto otorgado por el titular inscrito, solo encuentra verdaderas excepciones en el caso de la matriculación del inmueble, o con respecto a su inmueble ya matriculado cuando se produce una adquisición originaria por vía de usucapión.

#### Tracto Abreviado.

Sucede a veces que un “hecho jurídico” producido fuera del Registro, ha alterado la situación de titularidad sustancial, y una persona que no figura como titular en los asientos del Registro, o que aparece con derechos limitados, desea disponer de sus derechos. La falta de inscripción previa, que haya actualizado la titularidad sustancial, no es obstáculo que lo prive de legitimación sustancial, ni afectará la validez de los actos dispositivos que realice.

En nuestro sistema jurídico, donde la inscripción registral no tiene carácter constitutivo, el requisito de la previa inscripción tiene carácter pura y exclusivamente formal, vinculado con el procedimiento registral.

Partimos del interrogante, ¿El tracto abreviado es una excepción al tracto sucesivo o una modalidad?. Debemos entender que se trata de una modalidad, y no una excepción. La única excepción es relativa a la previa inscripción, es decir es de carácter formal pero no sustancial. El tracto abreviado, no importa una excepción al *nemo plus iuris*, importa en

todo caso una excepción a la previa inscripción, esta excepción es una modalidad del tracto sucesivo, en el sentido que se dispensa la previa inscripción, no el tracto sucesivo habitual. Decimos que es abreviado porque, estos casos van a presentar razones que lo hacen admisible, la ley lo prevé por razones de economía inscriptoria, donde el acto de disposición se otorga por un titular que todavía no está inscripto y cuyo derecho deriva del titular inscripto, es cuando se trata de una o varias sucesiones universales por causa hereditaria, se respeta así, el principio que inspira nuestro derecho sucesorio, de que los herederos ocupan el lugar jurídico de su causante y por vía de una ficción jurídica, continúan su propia persona.

En muchas oportunidades se produce una cadena de transmisiones por vía hereditaria, que carece de reflejo registral, y la falta de previa inscripción, no puede constituirse en un obstáculo que prive a los nuevos titulares, que lo son desde el momento mismo de la muerte del causante, del derecho que sustancialmente les reconoce la ley de fondo. Se acepta entonces, para evitar gastos innecesarios, que ingresen varias transmisiones en un solo asiento, y a esta forma de proceder se la denomina “tracto abreviado”, o “comprimido”, que en realidad no es algo diferente, sino simplemente una especie del tracto sucesivo. No se trata de excepciones al tracto, sino de hipótesis en las cuáles no se aplica el requisito de la previa inscripción.

El tracto abreviado presupone que, ante determinadas hipótesis, se permite que varias transmisiones, que se han sucedido sin previa inscripción, se compriman o reduzcan en un solo asiento, el cual describe todos los actos.

No supone omitir un eslabón de la cadena de titularidades sino que el registro tomara nota en un mismo asiento de los eslabones.

El art. 16 de la ley 17.801.

El ejemplo de las transmisiones hereditarias mencionado anteriormente no es el único caso en que el Registro debe admitir la existencia de un tracto sustancial, y recibir actos en los que constan varias mutaciones en el derecho, pese a la falta de previa inscripción.



El art 16 establece que: *“No será necesaria la previa inscripción o anotación a los efectos de la continuidad del tracto con respecto al documento que se otorgue, en los siguientes casos:*

*Cuando el documento sea otorgado por los jueces, los herederos declarados o sus representantes, en cumplimiento de contratos u obligaciones contraídas en vida por el causante o su cónyuge sobre bienes registrados a su nombre;*

Hablamos aquí de obligaciones anteriores al causante. Es un supuesto especial, porque se esta cumpliendo con obligaciones contraídas en vida del causante, por eso la ley autoriza a que el juez (si el acreedor reclama judicialmente porque los herederos no quieren o no pueden otorgar escritura), los herederos o sus representantes voluntarios (previa declaratoria de herederos) otorguen la escritura traslativa de dominio. Se hace un único asiento donde se aclara que los herederos transfieren al adquiriente en virtud del art 16 ins a. por ejemplo: no hace falta inscribir la declaratoria de herederos, para luego otorgar la escritura sobre un inmueble que el causante vendió antes de fallecer en virtud del cual solo había firmado un boleto de compraventa. No es necesaria esa previa inscripción porque seria fugaz o temporal. Directamente se inscribe a nombre del adquiriente y no primero a nombre del sucesor.

*Cuando los herederos declarados o sus sucesores transmitieren o cedieren bienes hereditarios inscritos a nombre del causante o de su cónyuge;*

Es el caso de la decisión de toda la comunidad hereditaria (porque el inmueble pertenece a toda la masa hereditaria indivisa) de enajenar un bien que se encuentra a nombre del titular o su cónyuge. Para que ello se pueda llevar a cabo es necesario que el auto de declaratoria este certificado por el tribunal.

*Cuando el mismo sea consecuencia de actos relativos a la partición de bienes hereditarios;*

Se trata de actos que tienen por objeto poner fin a la comunidad hereditaria. Se inscriben directamente los inmuebles a nombre de cada uno de los herederos, pasando la titularidad del inmueble a nombre de ellos en el registro. Por ejemplo: hay cuatro hijos que sucedieron al causante respecto de cuatro inmuebles. En vez de inscribir los cuatro inmuebles a nombre de los cuatro hijos, en una suerte de condominio, directamente se inscribe un inmueble a nombre de cada uno. Es una forma de realizar una partición de bienes

hereditarios evitando realizar escrituraciones innecesarias. Se procura evitar la inscripción de la declaratoria, lo que genera menos gastos y menos tiempo.

*Cuando se trate de instrumentaciones que se otorguen en forma simultánea y se refieran a negocios jurídicos que versen sobre el mismo inmueble, aunque en las respectivas autorizaciones hayan intervenido distintos funcionarios.*

Se refiere a las instrumentaciones simultaneas, esto ya da la pauta del tiempo, o temporalidad del asiento. Tenemos dos actos de naturaleza real, por un lado venta, transmisión de dominio y por otro constitución de un gravamen hipotecario, dos derechos reales en un mismo acto instrumental, hay dos actos de naturaleza real dentro de una sola escritura, puede ocurrir como yo soy el comprador, yo impongo el escribano, pero usted me dice como yo soy el banco que le daré el dinero, ya tengo el escribano entonces haremos dos escrituras, una por transferencia de dominio y otra de constitución de hipoteca, dos escrituras para dos actos. Puede darse el supuesto de que compre a la mañana e hipoteque a la tarde o ambos actos en el mismo momento (por la mañana). Otro supuesto puede ser que A le vende a B y en ese acto B le vende a C puede ser que se haga ante el mismo escribano o ante escribanos distintos. Entonces por tratarse de instrumentaciones simultaneas el registro admite el incumplimiento de la previa inscripción.

*En todos estos casos el documento deberá expresar la relación de los antecedentes del dominio o de los derechos motivo de la transmisión o adjudicación, a partir del que figure inscrito en el registro, circunstancia que se consignará en el folio respectivo.”*

Esta parte final del artículo es la que procura que se respete el principio de tracto sucesivo, de manera que a través del último asiento y hacia atrás, relacionando el dominio y sus legitimaciones, resulte el perfecto encadenamiento de titularidades. Lo único que se evita es la “previa inscripción”.

La finalidad del tracto sucesivo en esta modalidad comprimida es organizar los asientos registrales de manera que expresen con la mayor exactitud la sucesión de los derechos que se refieren a un inmueble previamente determinado y matriculado, de suerte que haya siempre un enlace entre el derecho del titular actual con el que tenía sentado su causante inmediato anterior.

En cuanto a si esta enumeración es taxativa o enunciativa, la mayoría de la doctrina

entiende que es meramente enunciativa, porque pueden existir otros supuestos de tracto abreviado que el registro admita.

**Bibliografía**

- MARIANI DE VIDAL Marina. *Derechos Reales*. Zavalia. 2009
- MOISSET DE ESPANES Luis. *Derechos Reales. Usucapión*. Advocatus. 2004
- VENTURA Gabriel. “Introducción al Derecho Registral”. *Revista Notarial* 1985-2. N°50
- KIPPER Claudio. *Derechos Reales*. Rubinzal Culzoni. 2016
- LOPEZ DE ZAVALIA. *Derechos Reales*. Zavalia. 1989